

# TJ Invest Aalborg ApS

Sofievej 16  
9000 Aalborg

CVR-nr. 36 97 21 22

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2024

---

Tinna Pedersen  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for TJ Invest Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2024

### **Direktion**

Tinna Pedersen  
direktør

Jan Arnt Pedersen  
direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til den daglige ledelse i TJ Invest Aalborg ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for TJ Invest Aalborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 21. marts 2024

### **TALMENNESKER**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
Registreret revisor  
mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TJ Invest Aalborg ApS Sofievej 16 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 36 97 21 22
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Tinna Pedersen, direktør Jan Arnt Pedersen, direktør
<b>Revisor</b>	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i drift og administration af udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 98.034, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.810.797.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ Invest Aalborg ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter. Disse måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets køb af småaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.





## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.026.887</b>	<b>939.180</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-24.189</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.026.887</b>	<b>914.991</b>
Afskrivninger		<u>-7.262</u>	<u>-10.728</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.019.625</b>	<b>904.263</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-3.799</u>	<u>180.325</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.015.826</b>	<b>1.084.588</b>
Finansielle omkostninger		<u>-889.246</u>	<u>-303.699</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>126.580</b>	<b>780.889</b>
Skat af årets resultat		<u>-28.546</u>	<u>-173.766</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>98.034</b>	<b>607.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	114.400
Overført resultat		<u>98.034</u>	<u>492.723</u>
		<b>98.034</b>	<b>607.123</b>



## Balance 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		30.600.000	30.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>30.600.000</u>	<u>30.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>30.600.000</u>	<u>30.600.000</u>
Andre tilgodehavender		87.106	52.304
Periodeafgrænsningsposter		0	3.738
<b>Tilgodehavender</b>		<u>87.106</u>	<u>56.042</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>87.106</u>	<u>56.042</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>30.687.106</u>	<u>30.656.042</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.760.797	6.662.764
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	114.400
<b>Egenkapital</b>		<u>6.810.797</u>	<u>6.827.164</u>
Hensættelse til udskudt skat		648.648	647.360
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>648.648</u>	<u>647.360</u>
Gæld til realkreditinstitutter		19.694.452	19.887.230
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u>19.694.452</u>	<u>19.887.230</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	338.992	541.483
Banker		2.261.312	1.769.683
Modtagne forudbetalinger fra kunder		546.216	607.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.522	64.540
Selskabsskat		78.578	211.106
Anden gæld		235.589	99.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.533.209</u>	<u>3.294.288</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>23.227.661</u>	<u>23.181.518</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>30.687.106</u>	<u>30.656.042</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	6.662.763	114.400	6.827.163
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	98.034	0	98.034
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>6.760.797</b>	<b>0</b>	<b>6.810.797</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	6.170.041	113.000	6.333.041
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	492.723	114.400	607.123
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>6.662.764</b>	<b>114.400</b>	<b>6.827.164</b>



## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	15.000
Andre personaleomkostninger	0	9.189
	<u>0</u>	<u>24.189</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022		<u>29.371.320</u>
Tilgang i årets løb		3.799
		<u>29.375.119</u>
Kostpris 30. september 2023		1.228.680
Værdireguleringer 1. oktober 2022		-3.799
Årets værdireguleringer		<u>1.224.881</u>
Værdireguleringer 30. september 2023		<u>30.600.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>		

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Ejendomme består af 28 udlejningsboliger i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Fastsættelsen af dagsværdien på udlejningsboligerne er baseret på en forventet nettoleje på t.kr 1.820 og en afkastprocent på mellem 3,8% og 4,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Afkastkravet på mellem 3,8% og 4,5% er svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborg (øvrigt).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.



## Noter

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.428.713</u>	<u>20.033.444</u>	<u>338.992</u>	<u>17.166.040</u>
	<b><u>20.428.713</u></b>	<b><u>20.033.444</u></b>	<b><u>338.992</u></b>	<b><u>17.166.040</u></b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.284, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 30.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 6.602 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 6.562 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 40 er i selskabets egen besiddelse.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tinna Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: ffbbd5d5-2d1c-48cd-a0cf-88e03e9a09ae

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-03-22 11:15:41 UTC



## Jan Arnt Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: cc1c7ff9-207d-4446-9d8f-5fe0efe03fb0

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-03-22 13:48:44 UTC



## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR:  
39886227

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-03-22 14:13:51 UTC



## Tinna Pedersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: ffbbd5d5-2d1c-48cd-a0cf-88e03e9a09ae

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-03-22 14:26:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5QKES-TSQP8-VYZ07-ZAAE4-MYNYO-CE33T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**